

# Ergebnisprotokoll zur Veranstaltung der frühzeitigen Bürger- beteiligung nach § 3(1) BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Galgenhügel“

**Ort:** Pädagogisches Zentrum des Schulzentrums in Coesfeld

**Datum:** 05.02.2018, 19.00 Uhr – 21.15 Uhr

**Vortragende:** Thomas Backes  
(Erster Beigeordneter)  
Ludger Schmitz  
(Fachbereichsleiter Planung, Bauordnung, Verkehr)  
Herr Puppenthal  
(Architekturbüro Steinberg & Koeppen)

**Teilnehmer:** siehe Anlage Teilnehmerliste

## **Präambel**

Die Veranstaltung gliederte sich in einen Vortragsteil und eine Dialogrunde. Im ersten Teil stellten die Vortragenden abwechselnd das Projekt, den planungsrechtlichen Rahmen und die planerischen Herausforderungen vor. Nach dem Vortrag konnten die Teilnehmer sich zu Wort melden und ihre Anregungen, Bedenken und Fragen äußern.

## **1) Vortragsthemenblöcke**

### **Regionalplan**

Der Regionalplan weist einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Wohnen ist nach der übergeordneten Planung für den Bereich Galgenhügel vorgesehen.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Jahr 2011 wurde das von der Bezirksregierung Münster festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

### **Bebauungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden vorgestellt. U.a. sind eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,25, GFZ von 0,35 und einer Grundstücksmindestgröße von 900 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufgrund des hohen Gründungsaufwandes und der neuen Festlegung des Überschwemmungsgebietes im Jahr 2011 (Flächen für den Hochwasserschutz sind von jeglicher Bebauung freizuhalten) wurde der Bebauungsplan noch nicht umgesetzt.

### **NaturBerkel**

Im Rahmen des Projektes „NaturBerkel“ wird der Verlauf der Berkel in die Fürstenwiesen hinein verlegt. Hier erhält die Berkel Überflutungsflächen bevor sie die Innenstadt durchquert. Durch die Errichtung des geplanten Durchlass-Bauwerkes wird bewirkt, dass der Durchfluss bei Hochwasser auf 27,5 m<sup>3</sup>/sec gedrosselt wird. Dadurch verändern sich in der Folge die Wasserspiegellagen. Am Wallbrückentor kann die Staustufe um 0,2 m abgesenkt werden. Die Neuberechnung des einhundertjährigen Hochwasserereignisses HQ 100 zeigt, dass nach Umsetzung dieser Maßnahme weitere Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Galgenhügel“ – zwischen Brinker Bach und Berkel– bei einem HQ 100 nicht mehr überschwemmt werden.

Gleichwohl ist für das Vorhaben eine Geländeangleichung notwendig, wodurch ca. 2.300 m<sup>3</sup> Retentionsraum im System Berkel/Brinker Bach verloren gehen. Die NaturBerkel selbst schafft ein Retentionsvolumen von ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

Das Projekt „NaturBerkel“ befindet sich zurzeit im Planfeststellungsverfahren. Die Unterlagen werden abgestimmt und nach Freigabe durch die Bezirksregierung in den Beteiligungsprozess eingebracht. Die Kosten für die Maßnahmen betragen ca. 1.2 Mio. €. Die NaturBerkel ist ein wichtiger Baustein zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie.

### **Artenschutz**

Die Brutvogel- und Fledermauskartierung 2016 im Bereich Fürstenwiese-Galgenhügel ergab, dass der Kiebitz und der Eisvogel nur als Gäste im Plangebiet anzutreffen sind. Die benachbarte Fürstenwiese selbst ist das Brutgebiet für den Kiebitz.

Die Fledermäuse nutzen die uferrandbegleitenden Gehölze der Berkel als Leitstruktur. Die Erhaltung eines 10 m breiten Uferrandstreifens ist bereits in den Vorüberlegungen zur Planung enthalten.

### **Vegetation**

Bei der Vegetationsbeurteilung von Fachleuten stellte sich heraus, dass neben dem 10 m Berkeluferrandstreifen auch hochwertige Baumgruppen aus Erlen/Weiden und Robinien zu erhalten sind. Die Gärten wurden darüber hinaus in einer Ersteinschätzung als relativ jung und im Hinblick auf ihren Bewuchs als nicht allzu hochwertig bzw. nicht schützenswert eingestuft. Eine vertiefende Untersuchung muss im Umweltbericht erfolgen.

### **Städtebauliche Ziele**

1. Wegeverbindung Innenstadt Richtung Fürstenwiesen wichtiges Ziel der Gesamtkonzeption Landschaftsraum Berkel (UrbaneBerkel / NaturBerkel)
2. Ziel, innenstadtnahes Wohnen im Grünen zu ermöglichen
3. Konzentration der Bebauung auf die höherliegenden Flächen und nur ergänzend auf tieferliegende Bereiche aus ökologischen, wasserwirtschaftlichen und ökonomischen Gründen
4. Freihalten der tiefliegenden Wiese als ÜSG Brinker Bach
5. Erhalt des erhaltenen wertvollen Baumbestandes
6. Freihalten einer 10 m breiten Uferzone an der Berkel von jeglicher Nutzung, Realisierung durchgehender Baumreihe
7. Schaffung eines öffentlich zugänglichen, offen gestalteten Grünraumes zwischen Stadtpark und Fürstenwiesen, in den sich die Bebauung als freistehende, gut gestaltete Elemente einfügt

### **Planvorstellung/Vorhaben**

(Vorstellung durch das beauftragte Architekturbüro Steinberg & Koeppen)

Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 29 „Am Galgenhügel“ reduziert sich gemäß der Planung die überbaubare Fläche um die Hälfte – von 20.000 m<sup>2</sup> auf 10.000 m<sup>2</sup>. Vorgesehen sind III-geschossige Häuser, die aufgelockert in die Parklandschaft integriert werden. Das Parkkonzept sieht vor, gänzlich auf Zäune, Garagen und Carports, die den Einblick in den Bereich hin zur Berkel verhindern, zu verzichten. Die Fokussierung des Wohnraumes auf wenige kompakte Wohninseln im Park schafft den Raum für eine Parklandschaft, die den Stadtpark mit den Fürstenwiesen verbindet und den Zugang und die Durchlässigkeit für Coesfelder Bürger ermöglicht. Die geplanten Häuser bleiben unten den Firsthöhen der Gründerzeithäuser an der Ludgerusstraße zurück. Für die Baubereiche und die Erschließung ist eine Geländemodellierung und somit eine Aufschüttung von ca. 2.300 m<sup>3</sup> erforderlich. Der Uferbereich der Berkel bleibt davon unangetastet.

## Weitere Vorgehensweise

Die weitere Vorgehensweise wurde erläutert. Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird erst nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für die Naturberkel auf der Fürstenwiese erfolgen. Mit einem Abschluss des Projektes ist frühestens in 1 ½ Jahren zu rechnen.

## 2) Dialogrunde

### Fragen und Antworten

- 1) Wenn dem Brinker Bach durch Geländemodellierungen Raum entzogen wird, wird der Druck auf den Gebäudebestand am Burghof/Ludgerusstraße sich nicht erhöhen?**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Die Stadt plant einen 5.000 m<sup>3</sup> großen Retentionsraum für die Berkel. Die Auswirkungen von Hochwasserereignissen im Hinblick auf die Situation am Brinker Bach ist in der Planaufstellung noch zu prüfen.

- 2) Die alte I-geschossige Bebauung soll für eine zukünftig III-geschossige Bebauung aufgegeben werden. Soll die wirtschaftliche Situation des Investors verbessert werden?**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Das Bauvolumen wird durch den Bebauungsplan Galgenhügel bereits begründet. Die vorgestellte Planung nimmt die Baurechte aus der Fläche und fokussiert sie in 8 Punkthäusern in einer Parklandschaft. Die Flächeninanspruchnahme wird bei gleicher Wohnfläche erheblich gesenkt. Ein weiterer Effekt ist, dass die Bau- und Erschließungskosten dadurch sinken.

Die Eigentümer haben ein berechtigtes Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplanes und seiner Änderung. Die Stadt hat ein Interesse Wohnraum zu schaffen. Das schließt auch besser situierte Personenkreise ein, die die Mietkosten tragen können.

- 3) Soll der Damm neben dem Brinker Bach von Kraftfahrzeugen befahren werden dürfen?**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Nein. Es ist auch zukünftig nur ein Fuß-/Radweg geplant.

- 4) Wohnraum soll für privilegierte Bürger mit gutem Einkommen geschaffen werden. Die Wohnungen sind doch nicht bezahlbar. Wird hier eine Bebauung nur für Wohlhabende geschaffen?**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Aussagen zu den Mietpreisen je Quadratmeter sind zurzeit nicht möglich.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat im Jahr 2006 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass die Stadt Coesfeld bei der Entwicklung von privatem Wohnbauland keine Kosten trägt. Die Bauherren – in diesem Fall gibt es drei Grundstückseigentümer – müssen sämtliche Kosten tragen, die bei diesem Baugebiet aufgrund der voraussichtlich hohen Erschließungs- und Gründungskosten größer sind als bei anderen Baugebieten. Die höheren Erschließungs- und Gründungskosten schlagen sich sicherlich in den Mietpreisen nieder. Eine kleinteiligere Bebauung, wie der Bebauungsplan Galgenhügel sie festsetzt, ist aufgrund der hohen Gründungskosten nicht umsetzbar.

**5) Die Gebäudehöhenvergleich werden angezweifelt.**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Die Höhen sind von Coesfelder Vermessungsingenieuren aufgenommen worden. Die Häuser an der Ludgerusstraße haben hohe Innenraumhöhen, sodass ein Zweigeschoss mit Sattel-/Walmdach, die Höhe eines dreigeschossigen Hauses mit Flachdach haben kann.

**6) Ist ein Weg zwischen den Häusern und dem Berkeluferstreifen geplant?**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Nein. Eine solche Wegeverbindung ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu prüfen.

**7) Wenn 6 bis 8 Häuser dort stehen, ist der Grünzug in die Stadt hinein – die „grüne“ Lunge – verschwunden.**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Wir gehen offen ins Verfahren und werden die Auswirkungen der Planung prüfen. Der Umweltbericht hat dazu Aussagen zu treffen.

**8) Warum ist die Planänderung notwendig? Kann der Bebauungsplan nicht so bleiben?**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Der Bebauungsplan ist nicht umsetzbar, weil kein Bauherr die hohen Kosten tragen wird. Die Umsetzung der NaturBerkel bietet die Chance, auf den Flächen, die dann nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, Wohnbebauung zu ermöglichen. Der 10 m breite Berkeluferstreifen bleibt erhalten. Wohnraum, der bereits in der übergeordneten und behördenverbindlichen Planung vorbereitet ist, wird geschaffen, aber kompakter und punktuell anstatt der bisherigen flächen- und raumbeanspruchenden Baugebietsausweisung.

Die Stadt muss sich entscheiden: Entweder wird der Bebauungsplan aufgehoben oder der Bebauungsplan ist zu ändern. Die Situation ergibt sich aus dem neuen Überschwemmungsgebiet und den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie.

**9) Ist der Kindergarten an der Osterwicker Straße geplant?**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Ja, eine Kindertagesstätte soll zwischen dem Galgenhügel und der Osterwicker Straße gebaut werden. Der Kindergarten ist ein gesondertes Thema.

**10) Kann die Ludgerusstraße den Verkehr, der durch die Planung induziert wird, bewältigen? Ist sie dafür ausgelegt?**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Ja, die Straße ist in Kenntnis des nicht umgesetzten Bebauungsplanes ausgebaut worden. Das Bauvolumen bzw. die Anzahl der Wohnungen soll durch die Planung nicht verändert werden.

**11) Kann das Niederschlagswasser entsorgt werden. Entwässerung?**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Der Schmutzwasserkanal kann als Druckrohrleitung verlegt werden und in den Abwasserkanal Ludgerusstraße einspeisen. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern und/oder fließt in die Berkel.

**12) Kann nicht an anderer Stelle Wohnraum geschaffen werden, z. B. an der Ludgerusstraße?**

Antwort der Stadt Coesfeld während der Veranstaltung

Die Stadt hat tatsächlich über eine Nachverdichtung an der Ludgerusstraße und dem Burghof nachgedacht. Es gibt dort zurzeit keine konkreten Pläne für eine Nachverdichtung. Hierzu ist auch die Bereitschaft der Anwohner erforderlich.

## **Teilnehmermeinungsbild in Themenblöcken – ohne Wertung**

### **Allgemein**

- Die vorgelegten Gutachten und Stellungnahmen werden als parteiisch und nicht objektiv angesehen, weil sie vom Investor in Auftrag gegeben wurden.
- Eine direkte Fuß-/Radwegeverbindung zwischen Stadtpark und Fürstenwiesen durch das Plangebiet befürworten die Teilnehmer. Für einen Fuß-/Radweg erklärt sich ein Anwohner bereit einen Teil seines Grundstückes zur Verfügung zu stellen.

### **Hochwasser/Überschwemmungsgebiet**

- Das Retentionsvolumen von 2.300 m<sup>3</sup> fehlt als Ausbreitungsraum für den Brinker Bach und nicht für die Berkel. Schließlich stehen die Gewässer hier in keinem direkten Zusammenhang, denn der Brinker Bach wird unter die Berkel mittels eines Dückers hergeleitet. Das für die Berkel vorgesehene Retentionsvolumen von ca. 5.000 m<sup>3</sup> kann also nicht als Retentionsausgleich angesehen werden. Die Anwohner äußern die Befürchtung, dass die Neubauten zwar durch die Geländemodellierung vor Hochwasserereignissen weitgehend geschützt

sind, aber das Wasser zur Bebauung am Burghof/Ludgerusstraße verdrängt wird und dort die Keller unter Wasser setzt.

- Der Hochwasserschutz vor dem Brinker Bach wird angezweifelt, weil der Retentionsraum nicht am Brinker Bach ausgeglichen wird, sondern an der Berkel.
- Der Kiebitz ist auf der Wiese im letzten Jahr „ertrunken“. Es gibt keinen Grund die Wiese für den Investor zuzuschütten.

### **Natur und Vegetation**

- Einige Anwohner sind der Meinung, dass der Eisvogel im Plangebiet nicht nur Gast ist, sondern dort auch brütet.
- Die Gartenvegetation wird von einigen Teilnehmern der Veranstaltung als wertvoller angesehen als von den Fachgutachtern bewertet. In den letzten Jahren sind Erlen und Weiden abgeholzt worden. Es sind seinerzeit nur größere Sträucher und Bäume stehengeblieben, die als Waldspielfläche genutzt wurden.
- Die Anwohner befürchten anstatt auf Grün demnächst auf Beton und Geländesockel zu blicken.
- Kalt-/Frischluftschneisen sind zu erhalten.

### **Bauvorhaben/Erschließung**

- Die dreigeschossige Würfelbebauung ist „schrecklich“, „brachial“.
- Die Bebauung ist nicht locker, wie in der Präsentation dargestellt, sondern viel zu dicht.
- Der Raum neben den Häusern und zur Berkel wird nicht als öffentlicher Raum von den Teilnehmern angesehen, obwohl dies im Vortrag anders vorgestellt wurde. Durch die Anordnung der Stellplätze zwischen den Gebäuden entsteht nicht der Eindruck eines durchlässigen, frei zugänglichen, öffentlichen Raumes.
- Die notwendigen Pfahlgründungen sind aufwendig und verursachen nicht akzeptable Mietpreise.
- Die Planung passt nicht zur NaturBerkel (auf der einen Seite Renaturierung, auf der anderen Seite „Klötze“).
- Die Bauwerkshöhe fügt sich nicht in das Landschaftsbild ein.
- Die Investorenplanung wird abgelehnt, weil die Gebäudehöhe dem Stadtkern und nicht dem Stadtrand entspricht. Die Hinterlandbebauung und die Traufen der Gründerzeithäuser an der Ludgerusstraße sind bei dem Höhenvergleich nicht enthalten, wodurch der Vergleich hinkt.
- Die Gebäude sind der Durchlüftungsfunktion des Gebietes abträglich.
- Die Bebauung an der Billerbecker Straße, die als Vergleichsmaßstab bei der Gebäudehöhe herangezogen wird, wird als „Bausünde“ bewertet.
- Die Bebauung in ihrer Gestaltung soll sich an die alte Bebauung (z. B. Satteldach) anlehnen.
- Eine Berkelquerung/-brücke zur Verbindung der Ludgerusstraße und der Billerbecker Straße fehlt in der Planung. Eine Fuß-/Radwegverbindung entlang der des Berkelufers sollte in den weiteren Überlegungen einfließen und geprüft werden.
- Es sind zu wenig Stellplätze vorgesehen.

- Die Bebauung wird von den Anwohnern der Billerbecker Straße als „erdrückend“ empfunden. Die Gebäude sollten sich an den Häusern an der Billerbecker Straße (zwei Vollgeschosse, Gründerzeit, Kohlebrandklinker, Schrägdach usw.) orientieren.
- Ziel sollte es sein, nicht eine Planung umzusetzen, die nur im Sinne des Investors ist, sondern vielmehr eine Planung die die Interessen der Allgemeinheit berücksichtigen.

Protokollführung:

Torben Schulte (Vermessungsbüro Schemmer, Wülfing, Otte) / Dagmar Aufenanger (Stadt Coesfeld/FB 60)